



Öffentlich bestellt und  
vereidigter Sachverständiger  
der Industrie- und Handels-  
kammer Fulda für Bewertung  
von bebauten und  
unbebauten Grundstücken

**ARCHITEKT**  
DIPL.ING. FH

**ANDREAS**  
**STAUBACH**

## EXPOSEE - GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des bebauten Grundstückes

### OBJEKT

Einfamilien/Zweifamilienhaus mit Garage  
Heckenstraße 16  
36100 Petersberg

### AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Fulda  
Königstraße 38  
36037 Fulda  
5 K 24/25

Az.:



GUTACHTEN-NR. 26022

SEITENUMFANG: 7



36037 FULDA · DALBERGSTRASSE 14 · TELEFON 0661 902210 · TELEFAX 0661 2020  
BANKKONTO: SPARKASSE FULDA 042 000 477 (BLZ 530 501 80)

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

|                                                                                                                       |                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objekt:</b><br><u>Einfamilien/Zweifamilienhaus mit Garage</u><br><u>Heckenstraße 16</u><br><u>36100 Petersberg</u> | <b>Auftraggeber:</b><br><u>Amtsgericht Fulda</u><br><u>Königstraße 38</u><br><u>36037 Fulda</u><br><b>AZ.:</b> <u>5 K 24/25</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Bauliche Nutzbarkeit               | Planungsgrundlagen                     | Wertrelevante Nutzung (Anz.)     | Erschließungs-zustand*)                                      | Zustand und Entwicklung**)                              |
|------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| ( ) WS Siedlungsgebiet             | ( ) Erhaltungssatzung                  | <b>x</b> Wohngebäude             | (1) beitragsfrei                                             | (A) Baureifes Land                                      |
| ( ) WR reines Wohngebiet           | ( ) Denkmalschutz                      | <b>x</b> EFH/ZFH offene Bebauung | (2) beitragspflichtig                                        | (B) Rohbauland                                          |
| <b>x</b> WA allgemeines Wohngebiet | ( ) Flächennutzungsplan                | ( ) Reihenhaushaus               |                                                              | (C) Bauerwartungsland                                   |
| ( ) WB Wohnbaufläche               | <b>x</b> qualifizierter B-Plan         | ( ) Mehrfamilienhaus             | abgegolten/<br>historische Straße/<br>ortsüblich erschlossen | (D) Begünstigte land-/forst-<br>wirtschaftliche Flächen |
| ( ) M Mischgebiet                  | ( ) B-Plan Entwurf                     | ( ) gemischt genutztes Gebäude   |                                                              |                                                         |
| ( ) MD Dorfgebiet                  | ( ) Vorhaben- und<br>Erschließungsplan | ( ) Dienstleistung               | (4) teilweise gezahlt                                        | (E) "Reine" land-/forst-<br>wirtschaftliche Fläche      |
| ( ) MK Kerngebiet                  | ( ) Gebiet nach § 33 BauGB             | ( ) gewerbliche Nutzung          |                                                              |                                                         |
| ( ) GE Gewerbegebiet               | ( ) Gebiet nach § 34 BauGB             | <b>x</b> Garage                  | (5) nicht feststellbar                                       | (F) Wasserfläche                                        |
| ( ) GI Industriegebiet             | ( ) Gebiet nach § 35 BauGB             | ( ) Produktionsgebäude           |                                                              |                                                         |
| ( ) SO Sondergebiet                | ( ) Sanierungsgebiet                   | ( ) sonstige Gebäude             |                                                              |                                                         |

### Bodenwert Gemarkung Petersberg

| Lfd. Nr.                        | Flur | Flurstück | Fläche         | Bodenrichtwert angepasst | Erschließungs-kosten | Erschlie-ßung *) | Zustand **) | Bodenwert      |
|---------------------------------|------|-----------|----------------|--------------------------|----------------------|------------------|-------------|----------------|
| -                               | -    | -         | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup>         | €/m <sup>2</sup>     | -                | -           | €              |
| 2                               | 11   | 64/9      | 867            | 242 €/m <sup>2</sup>     | in BRW enthalten     | (1)              | (A)         | 210.048        |
| Bodenwert (insgesamt) gerundet: |      |           |                |                          |                      |                  |             | <b>210.000</b> |

|                          |          |                                  |                    |
|--------------------------|----------|----------------------------------|--------------------|
| <b>Baujahr</b>           | 1986     | <b>Wohnfläche EG/UG ca.</b>      | 61 m <sup>2</sup>  |
| <b>Restnutzungsdauer</b> | 30 Jahre | <b>Wohnfläche 1. OG + DG ca.</b> | 260 m <sup>2</sup> |

|                          |                  |                       |      |
|--------------------------|------------------|-----------------------|------|
| <b>Sachwertverfahren</b> |                  |                       |      |
| <b>Sachwert</b>          | <u>399.418 €</u> | <b>Sachwertfaktor</b> | 0,98 |

|                                                       |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag</b>             | <b>25.03.2026</b> |
| <b>Verkehrswert gesamt</b>                            | <b>400.000 €</b>  |
| * abgeleitet aus dem Sachwert gemäß § 35-39 ImmoWertV |                   |

|                         |                                                      |              |
|-------------------------|------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Vergleichsdaten:</b> | <b>Verkehrswert €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche</b> | <u>1.246</u> |
|-------------------------|------------------------------------------------------|--------------|

## Gesamteinschätzung

*Das zu bewertende Grundstück befindet sich in 36100 Petersberg, ca. 2 km von der Innenstadt Fuldas entfernt.*

*Das Grundstück hat eine Größe von 867 m<sup>2</sup> und ist mit einem Zweifamilien/Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage bebaut.*

*Das Baujahr des Wohnhauses ist gemäß vorliegenden Planunterlagen 1986. Das Objekt ist nicht unterkellert, hat ein Erdgeschoss, ein 1. Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und einen Spitzboden.*

*Die Innenbesichtigung konnte nur eingeschränkt durchgeführt werden, da der Zutritt durch den Bewohner teilweise verwehrt wurde. Die bewohnten Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss sowie weitere abgeschlossene Bereiche konnten nicht besichtigt werden. Für diese Bereiche lagen jedoch Planunterlagen vor, sodass eine grundsätzliche räumliche Einordnung erfolgen konnte.*

*Demnach unterteilt sich das Wohnhaus wie folgt:*

*Erdgeschoss/Untergeschoss: Treppenhaus, Waschraum, Heizungsraum, Stauraum, Werkraum, Haushaltskammer, Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Stauraum 2, Geräteraum, Terrasse mit gesamt ca. 168 m<sup>2</sup>.*

*1. Obergeschoss: Treppenhaus, Bad, WC, Küche, Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer, Balkon, Terrasse mit gesamt ca. 168 m<sup>2</sup>.*

*Dachgeschoss: Flur, WC, Treppenhaus, Küche, Wohnzimmer, Bad, Schlafzimmer, Zimmer 2 mit gesamt ca. 143 m<sup>2</sup>.*

*Zum Ortstermin am 25. März 2026 zeigt das Wohnhaus von außen einen abgenutzten Zustand. Gravierende Mängel oder Bauschäden konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. Der bauliche Zustand des Wohnbereichs ist insgesamt als einfach bis mäßig, dem Alter entsprechend, mit deutlichen Abnutzungs- und Gebrauchsspuren zu beurteilen. Es besteht allgemeiner Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf.*

## Auszug Fotodokumentation

Foto 01 (Bewertungsobjekt)



Foto 02 (Bewertungsobjekt Traufsnsicht nordwest)



## Auszug Fotodokumentation

Foto 03 (Eingangsbereich)



Foto 04 (WC Kellergeschoss / Einliegerwohnung)



## Auszug Fotodokumentation

Foto 05 ( Einliegerwohnung Küchenamatur)



Foto 06 (Treppenhaus)



## Auszug Fotodokumentation

Foto 07 (Spitzboden)



Foto 08